

二三线楼市近身“博弈”限购令

今年以来,针对房地产市场的调控措施不断出台,力度、密度空前。进入7月,上海、深圳等城市先后推出了更加行政化的调控措施——限价;在政策和市场双重的压力下,一线城市和小部分限购执行力度大的二线发达城市成交量与价格的下调影响到了开发商的布局,销售的萎缩使得一线房企逐渐开始转移战线。

北京中原统计数据显示:相比往年在一线城市拿地占比标杆房企的比例在50%左

右,今年1-7月,在京沪广深四大城市的土地市场,一线房企的占比非常少,在限购最严格的北京土地市场,甚至没有出现标杆企业的身影。4个大城市,标杆房企合计拿地仅为16块,总金额为246亿元,只占9大标杆房企前7月拿地金额的25.9%,远低于往年。反映出开发商在经历了上半年的调控后,资金链已逐步收紧,对后市取态日趋谨慎,拿地节奏明显放缓。而且相比一线城市限购重压,更将关注转移到二三线城市。

尽管目前有房地产业内人士呼吁紧缩政策应该在年底放松,房地产业内更多的人认为,下半年房地产市场调控力度仍旧不会放松。中原地产坚持认为,虽然外部环境因为美债问题而出现变化,全球市场走势动荡,但是由于政府吸取了2009-2010过度宽松的教训,货币政策放松还为时尚早,大幅放松的可能性不大,保持平稳的货币政策更可能是下阶段的主要趋势。目前楼市调控已经到了量跌到价跌的关键时

期,一旦再次因为外部环境变化而放松楼市调控,市场很可能出现难以控制的变化。从6月-7月已经出现的部分城市楼市数据看,二三线城市房价过快上涨影响了全国的调控效果,调控依然需要在二三线城市加强执行力度。

中国不动产研究中心最新报告也表明,没有限购的二三线城市房价存在上涨过快的趋势。石家庄、长沙、乌鲁木齐、丹东、洛阳、牡丹江、兰州、昆明、南昌、沈阳、西

宁、秦皇岛等没有实行限购的二三线城市,取代北上广深成为领涨主力。因此,下半年房地产市场调控力度不会放松。

中原研究中心近期对50个尚未实施限购的城市市场情况出台限购政策的可能影响进行了调研,结果表明,一旦这50个城市出台限购政策,成交量受影响的城市数量将占九成。其中,22个城市(占比44%)将受到明显冲击,另22个城市(占比44%)将受到一定影响,其余6个城市(占比

12%)将不会出现明显变化。这意味着,随着二三线限购城市名单的后续公布,这些城市或将难再独善其身。

中国不动产研究中心分析,随着将来二、三线城市限购面的扩大,调控效果将更加明显。只要房地产调控的方向和力度不变,房地产市场过度火爆的卖方市场阶段将会逐渐转化为买方市场。原本耕耘于一线城市的大企业与处在二三线城市的中小企业之间竞争将加剧。

(来源:中华工商时报)



8月楼市限购或升级

北上广深房价涨幅仅3.85%

就在以北、上、广、深为代表的一线城市被遏制以后,二三线城市已经成为房地产市场的主战场,交投市场也相对活跃。随着国务院要求“继续严格执行限购政策,房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施”之后,面对政策面的诸多风险和不确定因素,近期多家房企抢先应对、加速出货,不少城市更出现了多个热销楼盘。

目前二三线城市房价领涨

而6月国家统计局公布的数据显示,二、三线城市已经取代北、上、广、深成为领涨主力。在70个城市新建商品住宅指数中,明确限购的39个城市在6月份的同比涨幅平均为4.23%,而非限购的31个城市的平均涨幅为4.66%。而限购最严格的北、上、广、深四特大城市的同比涨幅仅为3.85%。目前来看限购依然是最有效的楼市调控手段。

在相比重点城市尤其是一线城市被遏制的上涨势头和市场交投活跃度,二三线城市在近期表现依然活跃。根据监测,近期热销项目均位于二三线甚至四线城市。其中既有已出台限购令的天津、济南、无锡、苏州等城市,也有安阳、重庆、惠州、湖州、常州、烟台等未实施限购的城

市。

对此北京中原三级市场研究部研究总监张大伟表示,目前二三线未限购城市面临着双重压力,本地的投资需求和一线限购城市的转移投资需求,使得全国的房地产市场压力集合在二三线城市释放。而二三线价格的继续上涨也影响了一线调控的效果。

今年8月限购可能升级

在7月12日,国务院常务会议出台“新国五条”指出,对于已经实施住房限购措施的城市,要继续严格执行相关政策,对于房价上涨过快的二三线城市,也将采取必要的限购措施,这被业界解读为升级版的楼市限购令,限购城市将扩容。据媒体报道,7月底,住建部已向各省、市、自治区房地产主管部门下发通知,要求各地对照“5条标准”先行自查,据此拟定需要纳入限购范围的二三线城市名单。

张大伟表示,“金九银十”是房地产市场最关键的销售季,9月-11月3个月时间,很多城市的销售量接近全年的一半。如果调控政策维持现状,很可能出现限购城市受到未限购爆发上涨的影响也出现反弹。因此,限购细则可能将在8月底前出台,压制可能出现的楼市金九银十市场反弹。

张大伟预计,由于不同城市市场

情况不一,不同城市将明显分化,但整体来看,受影响城市的数量将占八成。其中四成二三线城市将受到“限购”政策的明显冲击,成交量将出现明显下降,44%城市将受到“限购”政策的一定影响,但影响程度不会太大,成交量将出现小幅回落;其余城市“限购”前后成交量将不会出现明显变化。

(来自中国建设报)



1-7月全国住宅用地成交量下滑10%

“限购令”等调控政策的作用,已经从住宅市场延伸到土地市场上。

数据显示,今年1-7月,全国130个城市住宅用地共成交1.89亿平方米,同比下降10.4%,土地成交溢价率也较去年明显下滑。

土地成交的低迷被普遍认为是住宅市场成交不佳所致。今年以来,为规避政策风险,开发企业普遍放缓了拿地步伐,使得一些地方的土地市场出现有价无市的局面。

受此影响,土地价值大幅缩水。前7月住宅用地溢价率仅为16.2%,不及去年的一半。而且,今年成交的“地王”价格与去年相比也“风光不再”。

住宅用地完成率仅30%

数据显示,2011年1-7月,全国130个城市住宅用地共成交1.89亿平方米,同比下降10.4%(2010年全年增长31%)。与此同时,商办用地共成交5534万平方米,同比大幅增长41.7%。其中,7月住宅和商办用地成交量环比降幅分别达到33.9%、47.3%。

土地成交低迷被认为是市场成交不佳所致。据悉,由于难以预期调控政策的力度和持续时间,为规避政策风险,不少房企放缓了拿地步伐,并采取快速销售的策略进行回款。

有数据显示,今年前7个月,20个代表城市住宅总成交量同比下降5.2%,其中4个一线城市总成交量略有增长,16个二三线城市同比下降8.2%。

事实上,政府供地步伐的缓慢也在影响土地市场的表现。上述机构的数据显示,今年1-7月,全国130个城市招拍挂市场共推出住宅用地2.3亿平方米,同比下降13.7%,计划完成率仅为30%。

以北京为例,今年前7个月,北京住宅用地成交量同比缩水了近两成,商办用地的成交逆市上涨三成,北京土地出让收入为

579亿元,仅相当于去年全年的35.2%。

但在“前松后紧”的传统供地节奏下,不少企业仍觊觎下半年的土地市场。在北京昨日的一场研讨会上,与会的大型房企纷纷表示,欲利用充裕的现金流,出下半年的土地市场。

“地王”价格大幅缩水

在上述因素的综合作用下,“地王”也失去了昔日的光彩。到目前为止,今年全国总价“地王”为深圳南山区地块,被招商局以64.4亿元的价格摘得,这一成绩若放在去年,甚至排不进前三。

根据数据,今年以来成交总价前十名的地块价格仅为去年前十名的49%,单价“地王”方面,前十名平均水平仅为去年的56.3%。

值得注意的是,在单价和总价排在前十的地块中,均没有北京的土地上榜,这与去年3月15日北京一日诞生三地王的盛况形成鲜明对比。

今年以来,不少地方调整土地出让制度,更多地采用招标出让的方式,甚少使用“价高者得”的拍卖方式。同时,为保障房供地计划,商品房用地捆绑保障房出让的现象频频出现,这被认为是影响地价的重要因素。

上述数据显示,今年1-7月,130个城市的住宅用地平均溢价水平为16.2%,不及去年同期一半,亦低于去年全年的33.6%(2009年为51.7%)。7月,该溢价率仅为9.7%,接近2009年3月以来的最低值。同期,商办用地溢价水平为21.4%,同比降低17.9个百分点。

土地溢价率走低的另一个因素在于土地出让的郊区化。根据中原地产的数据,最近3年来,北京五环内住宅地块供应占比不足一成,房山、大兴、通州3郊区的住宅地块占供应总量的比例超过五成。